

COMUNE DI OME

PROVINCIA DI BRESCIA

IL BORGO DEL MAGLIO

RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

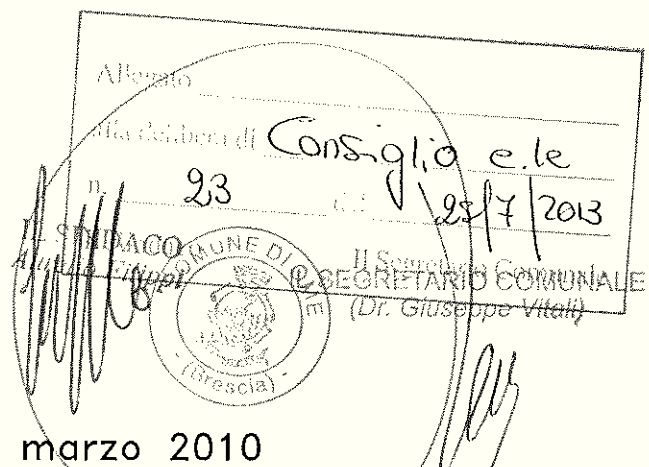
DELL'EDIFICIO "A" - CASA GIALLA

REGIONE LOMBARDIA
Art.4 bis L.R. 35/1995 e s.m.i.
Fondo di rotazione In campo culturale 2010/2012

Progetto definitivo



Relazione



UFFICIO TECNICO COMUNE DI OME
Ing. Giovanni Flor
p.zza A. Moro, 2 - Ome - 25050
tel. 030/652025

STUDIO TECNICO ASSOCIATO
ingegneri - architetti
Brunella Guizzi - Alberto Platto
via delle Grazzine, 39 - 25128 Brescia
tel. 030/2002550 fax 030/2004788

IL BORGO DEL MAGLIO

RESTAURO DELL'EDIFICIO "A" – CASA GIALLA ADEGUAMENTO DEI LOCALI AL PIANO TERRENO PER

Piano di sviluppo locale "*GAL GOLEM SEBINO VALTROMPIA*", inserito nel programma leader 2007-2013, misura 323 finanziamento a sostegno degli interventi volti alla "*Tutela e riqualificazione del patrimonio rurale*" – Sottomisura - B "*Recupero, riqualificazione e valorizzazione del patrimonio rurale*"

PROGETTO DEFINITIVO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA DI ACCOMPAGNAMENTO ALLA RICHIESTA DI FINANZIAMENTO DEL PIANO DI SVILUPPO LOCALE "GAL GOLEM SEBINO – VALTROMPIA"

IL BORGO DEL MAGLIO E LA AREE ADIACENTI

1. - L' IDENTITA' DEL LUOGO E IL POLO MUSEALE
2. - ANALISI ARCHITETTONICA E URBANISTICA
3. - IPOTESI PROGETTUALI E STATO DI ATTUAZIONE
 - Fruibilità e destinazione d'uso degli edifici, delle aree circostanti, dei percorsi, ecc.
 - Definizione degli interventi previsti, delle modalità di attuazione e degli schemi funzionali e distributivi

L'EDIFICIO A – CASA GIALLA

4. - ANALISI
 - Analisi storica
 - Documentazione catastale
 - Analisi architettonica e materica, stato di conservazione
5. - PROGETTO
 - Le scelte progettuali
 - L'intervento
6. - GESTIONE
 - Piano di conservazione programmata dell'edificio
 - Programma organizzativo
7. – PRIORITA' E CRITERI DI ATTRIBUZIONE DEL PUNTEGGIO
8. - QUADRO ECONOMICO

IL BORGO DEL MAGLIO

1. L' IDENTITA' DEL LUOGO E IL POLO MUSEALE

Il polo museale è stato istituito nel 2001 (con deliberazione del Consiglio comunale n. 49 del 26/11/2001).

La fucina che ospita il *Maglio Averoldi*, risalente al XV secolo, si trova in comune di Ome all'interno di un piccolo borgo attraversato dalla roggia Molinara (o Molinaria), ai piedi del pendio boscoso del Monte Delma.

Tutto il borgo conserva immutato il suggestivo aspetto che lo ha caratterizzato fin dall'origine, frutto della particolare commistione tra il carattere rurale e la presenza artigianale.

Mentre ha ormai cessato di girare la ruota del mulino (ora occupato da un'abitazione privata) che fa corpo con l'edificio della fucina, quella del maglio è stata riattivata e il suo movimento vorticoso può essere osservato all'interno del basso edificio in pietra nel quale l'ultimo fabbro, Pietro Averoldi, ha prodotto fino a pochi anni fa attrezzi agricoli.

Attualmente il Maglio è attivo con finalità didattiche e divulgative dell'antica modalità di lavorazione del ferro ed è visitabile nelle giornate del fine settimana durante tutto il periodo primaverile ed estivo, mentre il piano superiore ospita una esposizione tematica e un laboratorio didattico.

Nel borgo, oltre al Maglio, è presente la *Casa Museo Pietro Malossi*, edificio recentemente restaurato e ora destinato a sede espositiva dei reperti della omonima fondazione.

Nello stesso edificio sono situate una sala riunioni, spazi per esposizioni tematiche temporanee ed è stato allestito anche un laboratorio didattico.

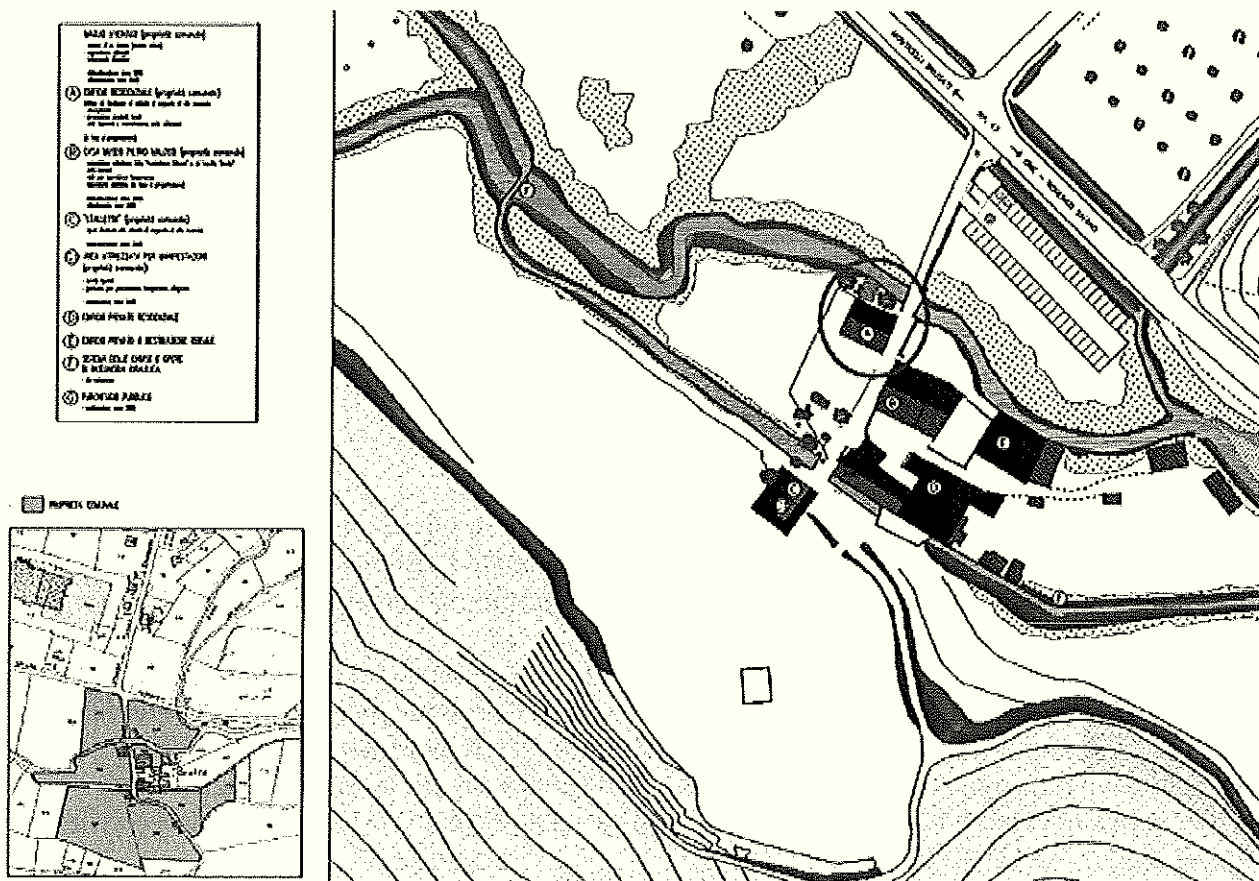
La gestione delle varie attività ludiche e culturali (fiere e feste estive) del Borgo viene svolta anche nei due locali di un ulteriore piccolo edificio, comunemente denominato la *Stalletta*, anch'esso recentemente restaurato.

In adiacenza alla *Stalletta* è stata realizzata una struttura che ospita i servizi igienici e il ricovero delle attrezzature per le manifestazioni che si svolgono nel borgo e nelle aree adiacenti.

Il Museo ha aderito al Sistema museale della Val Trompia (riconosciuto dalla Regione Lombardia) e fa parte della *Via del ferro e delle miniere in Val Trompia*. In questo ambito, si segnala per il fatto che le sue macchine sono in funzione e possono offrire dimostrazioni che rendono la visita in certo modo complementare rispetto a quella dell'altra fucina-museo che fa parte del Sistema triumplino, *I magli* di Sarezio (più grande e attrezzata ma inattiva, analogamente a quella, vicina, di S. Bartolomeo a Brescia, il Museo del ferro, primo polo del Museo dell'industria e del lavoro).

Il Museo "Pietro Malossi" ha ottenuto il riconoscimento della Regione Lombardia con l'approvazione delle D.G.R. 30 12.02009 n° 10947 accreditando la struttura come sistema museale locale

Lo spazio museale denominato "Borgo del Maglio" per quanto concerne la gestione operativa è stato oggetto di un convenzionamento tra il Comune di Ome e l'associazione Culturale "Il Borgo del Maglio", sottoscritta dalle parti in data 3/8/2012 e registrata al repertorio n° 468 del segretario Comunale.



(per una migliore lettura vedasi la tavola " stato di attuazione del progetto culturale museale relativo al borgo e alle aree adiacenti")

2. - ANALISI ARCHITETTONICA E URBANISTICA

Il Borgo adiacente al "Maglio Averoldi" (individuato nella cartografia come località "Grotta") consiste in un nucleo rurale di edifici parzialmente di proprietà pubblica alcuni dei quali attualmente inutilizzati.

L'isolato principale del borgo – come già evidenziato – ospita nella parte ovest il "Maglio Averoldi", la parte est (D) era occupata in passato dal mulino ed ora da unità residenziali private con annesse tettoie e depositi agricoli.

Oltre a questo nel borgo vi sono altri quattro edifici: l'edificio A (oggetto del presente intervento), comunemente denominato "Casa Gialla", di proprietà pubblica, è attualmente inutilizzato e costituisce l'ultimo tassello dell'opera di restauro conservativo completa del tessuto edificato del Borgo e il naturale completamento del sito museale.

Il secondo (edificio B), anch'esso di proprietà pubblica, è stato recentemente ristrutturato e ospita l'esposizione del lascito della "Fondazione Malossi" e esposizioni temporanee; è inoltre sede di convegni e conferenze nella sala specifica in esso contenuta.

Il terzo edificio (C) ristrutturato negli anni precedenti è a sud-ovest del maglio, è composto da due livelli di dimensioni più ridotte ed è anch'esso di proprietà pubblica.

Il quarto edificio (E) consiste in un fienile-deposito agricolo privato con annesse tettoie. Ad est del borgo vero e proprio sono presenti alcune baracche, tettoie e strutture provvisorie finalizzate all'attività agricola.

La cucina

L'edificio che ospita il maglio (di proprietà pubblica) costituisce la porzione ovest di un ampio immobile a destinazione produttiva/residenziale/agricola. Si tratta di un antico corpo di fabbrica in

pietra cresciuto e articolatosi in funzione dell'attività produttiva e del sistema delle acque in esso parzialmente conglobato.

La fucina col maglio occupa il livello seminterrato accessibile dal cortile/passaggio posto sotto al porticato nord. L'ingresso principale ad ovest dà accesso ad una sala lunga e stretta posta lungo il lato sud che comunica con l'ampio locale sopra la sala del maglio.

La parte restante dell'immobile (di proprietà privata) ha destinazione residenziale ed agricola: le murature sono addossate e non ammassate e non comunicano tra loro.

Lo stato di conservazione è discreto, stante la vetustà dell'immobile, e in passato è stato effettuato un intervento di restauro conservativo volto a rendere fruibile in sicurezza l'attività museale legata al maglio.

Recentemente è stato oggetto di un ulteriore intervento funzionale e di adeguamento normativo per agevolare i percorsi di visita e gli spazi espositivi.

Edificio A

Si tratta di un vecchio fabbricato residenziale, utilizzato in passato quale edificio rurale, esistente nel 1852, come riportato nell'estratto del Catasto Austriaco (vedere pag. 9), a pianta quadrata articolato su tre livelli fuori terra con una tettoia bassa addossata successivamente al lato ovest.

L'edificio si compone di più unità abitative collegate in verticale da un angusto vano scala, è di proprietà pubblica ed è attualmente inutilizzato. In occasione dell'acquisto da parte del comune, avvenuto nei primi anni 2000, il fabbricato è stato accatastato come edificio residenziale, ma come si può rilevare sia dalle fotografie, sia da un sopralluogo in sito, è ben evidente la sua origine rurale, sia come impianto sia come conservazione dei vani e delle finiture.

Il fabbricato non presenta particolari peculiarità architettoniche e/o storiche, ma è dotato della austerità formale tipica degli edifici rurali realizzati tra il XIII e il XIX secolo che ben si configura come testimonianza dell'economia rurale tradizionale, che lo porta ad essere ben armonizzato nel contesto.

La struttura è composta da murature portanti in pietra e mattoni e da solette e copertura in legno; lo stato di conservazione di tutto l'immobile e le condizioni statiche delle solette e della copertura sono precari e per qualsiasi previsione di riutilizzo è necessario un intervento di restauro completo, che dovrà essere diretto alla conservazione degli elementi architettonici e ambientali tradizionali, per la riqualificare e valorizzare le caratteristiche costruttive, storiche degli insediamenti rurali di antica fondazione, al fine di assicurarne il risanamento conservativo e il recupero funzionale. L'obiettivo che si potrà raggiungere, potrà rafforzare nella popolazione la consapevolezza dell'identità rurale, attraverso la rivitalizzazione dei fabbricati storici che costituiscono la testimonianza dell'economia rurale tradizionale.

Edificio B – Casa Museo Pietro Malossi

Si tratta del fabbricato residenziale architettonicamente più significativo del borgo, è di pianta rettangolare ed è composto da due corpi di fabbrica distinti seppur strettamente correlati.

La porzione ad ovest è la parte originaria e più "nobile" dell'edificio, articolata su tre livelli, di impianto tipico degli edifici analoghi cinque/seicenteschi con porticato a colonne, locali voltati al piano terreno e loggiato superiore; la parte ad est è poco più che un fienile con soppalco, anche se non priva di dignità formale e ben armonizzata col corpo originario.

Anche in questo caso la struttura è composta da murature portanti in pietra e mattoni, volte al piano terreno pure in pietra e mattoni, solette e copertura in legno, colonne in pietra nel porticato e nel fienile.

Recentemente è stato oggetto di un radicale intervento di restauro conservativo che ha portato a nuova vita l'edificio salvaguardandone le valenze architettoniche presenti.

Edificio C – *Stalletta e C1 – Area attrezzata per manifestazioni*

È un fabbricato a pianta quadrata di piccola dimensione su due livelli con un unico locale per piano.

La struttura è in muratura di pietra, con volta in mattoni al piano terreno e scala interna e copertura in legno. Come detto sopra è stato recentemente ristrutturato.

Al fabbricato originario è stata aggiunta una nuova copertura in legno sul lato sud per ospitare i servizi igienici in muratura ed un porticato per le manifestazioni all'aperto che spesso si svolgono nella piana adiacente.

Edifici D ed E

Sono gli edifici che completano il Borgo e sono di proprietà privata.

L'edificio D, adiacente alla fucina, è strettamente connesso alla stessa e, analogamente, si è sviluppato in modo funzionale alle attività lavorative e al sistema delle acque che lo attraversano. In passato era infatti sede di un mulino alimentato dallo stesso canale che aziona il maglio; attualmente ha destinazione residenziale con annesse strutture e tettoie agricole.

L'edificio E consiste in un grande locale deposito/fienile composto da una parte di edificazione storica e da una parte più recente e qualitativamente scadente.

Le aree adiacenti

Il Borgo è situato nella piana alle pendici del monte Delma dove scorre una rete di corsi d'acqua tra i quali la roggia che costeggia il borgo e la seriola che aziona il maglio.

Si tratta in generale di terreni agricoli coltivati con andamento digradante verso sud est, attraversati da strade rurali, seriole e canali irrigui tutti segnati da ricca vegetazione spondale e da filari di alberi.

Le pendici nord del monte sono fittamente boscate e la vegetazione lascia bruscamente il posto al terreno coltivato ai piedi del pendio.

Tutta la fascia è coltivata e intervallata da vegetazione spontanea e filari d'alberi lungo i corsi d'acqua; in particolare risultano importanti per la loro stretta relazione con l'abitato i due appezzamenti posti a sud e a ovest del borgo, racchiusi tra lo stesso, il bosco e i corsi d'acqua.

Nell'intorno del borgo alcune "lingue" di terreno racchiuse tra i corsi d'acqua e ricoperte di vegetazione spondale spontanea caratterizzano marcatamente il paesaggio.

Il sistema delle acque

Tutta la zona è fittamente attraversata da numerosi corsi d'acqua che hanno origine da versanti opposti e proseguono nella piana con andamento verso est.

Si tratta dei torrenti e delle seriole Valle, Crosette, Molinaria, Delma, Martignago e di altri corsi e canali irrigui minori.

Il tracciato di questi corsi d'acqua è stato determinato, nella maggior parte dei casi, dall'attività umana, che ne ha sfruttato le acque sia a scopo irriguo che per generare forza motrice.

Tutto il sistema delle acque è regolato da un complesso sistema di chiuse, briglie, stramazzi e incroci che ha da sempre governato i diversi utilizzi e l'entità delle portate in funzione delle varie esigenze (irrigue e artigianali).

Nella zona del borgo giungono due corsi d'acqua (Molinaria e Delma) che si intersecano (senza scambio di acque grazie a un ingegnoso sovrappasso idraulico) immediatamente a ovest dell'abitato per poi proseguire lambendolo a nord e sud e quindi confluire a est.

La seriola che passa a sud dell'abitato fornisce la forza motrice al maglio dal quale l'acqua in eccesso viene canalizzata attraverso gli edifici verso la seriola a nord; il corso a nord prima della confluenza raccoglie anche le acque del torrente Martignago proveniente dalla valle omonima. Immediatamente ad est della confluenza una briglia garantisce il livello per una captazione che divide nuovamente i corsi che seguono parallelamente il piede del pendio verso il Gandovere, senza

peraltro confluirvi. Attualmente il corso più a nord è asciutto, ma si conservano il tracciato e i filari di alberi (salici) che lo costeggiano.

Destinazione urbanistica nel PRG vigente

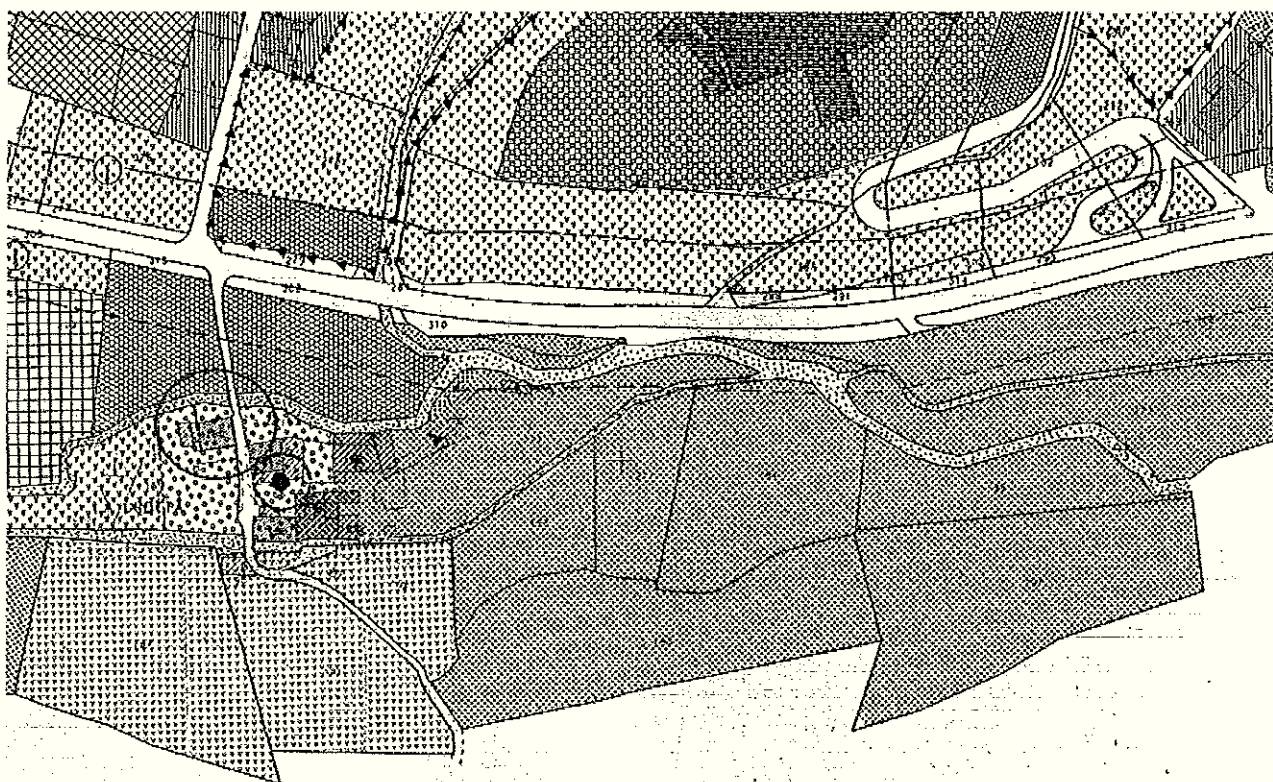
Come risulta evidenziato nella planimetria riportata nella pagina seguente, ed estratta dallo strumento urbanistico generale, l'ambito è inserito in un contesto tutto agricolo, che caratterizza la zona dell'antico Borgo del Maglio. L'ambito si caratterizza altresì da una buona conservazione ambientale, poiché si trova distante dal contesto urbanizzato che costituisce il nucleo abitato del Comune di Ome.

Trattandosi di fabbricati di proprietà pubblica, nella stesura dello strumento urbanistico generale, la Casa Gialla, la sede Museale Pietro Malossi e il Maglio Averoldi, sono stati classificati necessariamente, in zona omogenea "SP 2 aree di interesse comune", benché facenti parte di un contesto agricolo più ampio.

A sua volta l'area agricola circostante, a maggiore tutela, è stata gravata di un ulteriore vincolo denominato "F1 - ambiti fluviali" all'interno dei quali sono espressamente vietate le nuove costruzioni, ma sono consentiti solamente gli interventi di recupero degli edifici esistenti, con particolare attenzione al contesto ambientale.

Tutto l'ambito è a sua volta soggetto al vincolo paesaggistico, e sottoposto integralmente al D.L.gs 42 del 2004.

Estratto dello strumento urbanistico generale (P.G.T.) Con la localizzazione del fabbricato – Casa Gialla



LEGENDA AZZONAMENTO



ZONA E1

AREE AGRICOLE PRODUTTIVE



ZONA E2

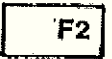
FASCE DI RISPETTO ZONE AGRICOLE

EX ART.1 COMMA 3 L.R. 93/80



ZONA F1

AMBITI FLUVIALI



ZONA F2

AREE BOSCADE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE



ZONA SP1

AREE PER L'ISTRUZIONE PRIMARIA



ZONA SP2

AREE DI INTERESSE COMUNE

3. - IPOTESI PROGETTUALI E STATO DI ATTUAZIONE

Tutto il Borgo è stato oggetto di uno studio che ha portato alla redazione di un “Documento programmatore” che l’Amministrazione ha approvato in data 15.12.2004

Lo studio ha preso in esame i vari elementi del borgo e del territorio circostante riconsiderandone la fruibilità in funzione delle nuove ipotesi d’utilizzo.

Uno degli obiettivi è di realizzare una completa integrazione tra le funzioni previste negli edifici, il tessuto urbano del borgo, le aree vicine, il sistema delle acque e i percorsi esterni in modo da indurre la percezione del “luogo museo” non solo negli edifici destinati a tale scopo, ma anche in tutta la zona circostante e lungo i percorsi di avvicinamento.

Nella nuova ipotesi di sistemazione tutta l’area all’interno del borgo viene ad assumere la nuova funzione di spazio connettivo strettamente legato all’attività museale.

Il visitatore percorrerà dal parcheggio la strada pedonale di accesso e si muoverà quindi tra i vari edifici con una sensazione di continuità che gli sarà data proprio dalla idonea gestione degli spazi esterni.

Ugualmente le aree circostanti saranno connesse all’attività del borgo e diverranno parte integrante del percorso di visita e delle attività, oltre che ampliamento degli spazi ricettivi e ricreativi.

A questo insieme omogeneo di spazi convergeranno (o ne avranno origine) i percorsi esterni che pertanto saranno a loro volta parte dello spazio museale o tramite verso di esso.

Lo studio ha ipotizzato ovviamente di conservare immutata la destinazione all’interno del *Maglio Averoldi* limitandone l’utilizzo alla funzione museale-espositiva ed esportando in altri edifici le ulteriori funzioni (reception, book-shop, servizi, attività didattiche ecc.).

La sala del maglio non è stata modificata in quanto già “museo di se stessa”, le sale ai piani superiori sono state allestite come sede della esposizione didattica-illustrativa legata all’attività del maglio.

E’ stata recentemente eseguita la riorganizzazione e l’allestimento degli spazi in modo da renderli già visitabili e gestibili nella situazione transitoria in attesa del completamento degli interventi negli altri edifici.

L’edificio A, in sintonia con gli obiettivi contenuti nel bando di cui alla misura 323, sotto-misura B, sarà destinato alla fruizione pubblica con finalità didattiche / dimostrative, quale testimonianza significativa della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie tradizionali e dell’evoluzione del paesaggio.

La destinazione sopra specificata si intende riferita al piano terra della “Casa Gialla”, l’unico che sarà completato e reso funzionale con l’intervento del 1° lotto, oggetto della richiesta di finanziamento. Ai piani superiori, in questa fase non sono state previste destinazioni, in quanto le finiture saranno completate solo al rustico, prive delle finiture e degli impianti interni.

L’edificio B è destinato a sede espositiva dei reperti del “Lascito Malossi” e, anche in virtù della sua particolare valenza architettonica, assume il ruolo di centro per le manifestazioni pubbliche (riunioni, conferenze, convegni, esposizioni temporanee, ecc.).

L’edificio C (“stalletta”) è destinato ad attività di supporto alla funzione museale-espositiva del Maglio.

Nella fase transitoria in attesa del completamento di tutte le opere il piano terreno verrà utilizzato anche come locale sosta e ristoro e appoggio logistico per le scolaresche in visita.

Il corpo C1 consiste in un porticato aggiunto sul retro della “stalletta” che ospita i servizi igienici e uno spazio coperto per il supporto alle attività temporanee all’aperto.

I restanti edifici del borgo (di proprietà privata) mantengono la loro attuale destinazione d'uso che viene anzi rivalutata e integrata con l'attività museale garantendo in tal modo la sensazione di un ambiente attivo e vissuto, indispensabile per la corretta lettura del luogo.

È prevista anche la sistemazione delle aree poste negli immediati dintorni del borgo.

Quella a ovest racchiusa tra il borgo stesso e i corsi d'acqua con l'individuazione di un percorso pedonale verso le opere di chiusa e regolazione delle acque.

L'area maggiore a sud dovrebbe conservare l'attuale coltivazione a prato ed ospitare occasionalmente manifestazioni che richiedano l'utilizzo di spazi più ampi. Anche in questo caso, come per tutte le aree vicine al borgo, è della massima importanza la conservazione della vegetazione spontanea spondale.

L'Amministrazione prevede di acquisire la parte restante della piana attualmente di proprietà privata in modo da garantirne la completa fruibilità e l'omogeneità della coltivazione.

L'EDIFICIO A

L'edificio A è sottoposto a vincolo ai sensi del d.lgs. 42/2004 in virtù della vetustà e della proprietà pubblica. Il progetto definitivo di restauro ha ottenuta il nulla osta della locale Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici, in data 25.05.2010 con nota prot. 5538.

4. - ANALISI

- Analisi storica

L'edificio non è presente nella mappa del Catasto Napoleonico, mentre è riportato in quelle successive. Per questa ragione la costruzione dell'immobile è collocabile nella prima metà del XIX secolo, tra il 1810 ed il 1852 (vedere documentazione catastale) alla pagina 11.

Dall'analisi delle tecnologie costruttive, dei segni di strutture preesistenti e della documentazione fotografica si può ipotizzare che l'edificio di chiare origini rurali, si sia evoluto secondo le seguenti tappe:

- 1) Edificazione originaria, nella volumetria attuale, con celle murarie in pietra, orizzontamenti e copertura in legno.
- 2) Sostituzione degli orizzontamenti in legno nella parte est dell'edificio con solai in putrelle e tavelloni. Posa tramezzature interne. Rimozione del solaio di sottotetto e sua sostituzione nella sola porzione orientale dell'edificio con un nuovo solaio in legno. A questo periodo probabilmente risale anche l'aggiunta di locali esterni e la modifica della forometria della facciata (fig. 1). Al piano terreno la porzione ovest non è messa in comunicazione con il resto dell'edificio, probabilmente per un suo uso come rimessa o magazzino.
- 3) Allargamento dei locali esterni con una struttura in legno e lamiera e creazione di una tettoia in tubolari metallici ed onduline in corrispondenza del secondo orizzontamento (fig. 2).
- 4) Demolizione (o crollo) della parte aggiunta dei locali esterni. Dalla documentazione fotografica questo intervento è recente (dopo il 2005).



Figura 1 - Locali esterni attuali e tracce degli interventi precedenti



Figura 2 - Locali esterni nel 2005

– Documentazione catastale

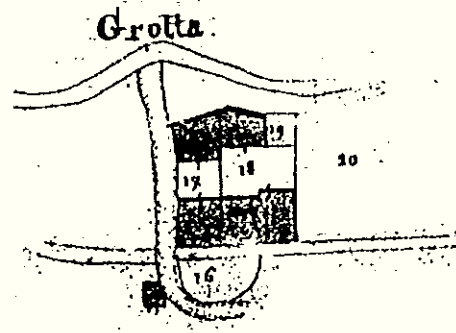


Figura 1 - Estratto mappa Catasto Napoleonico 1810

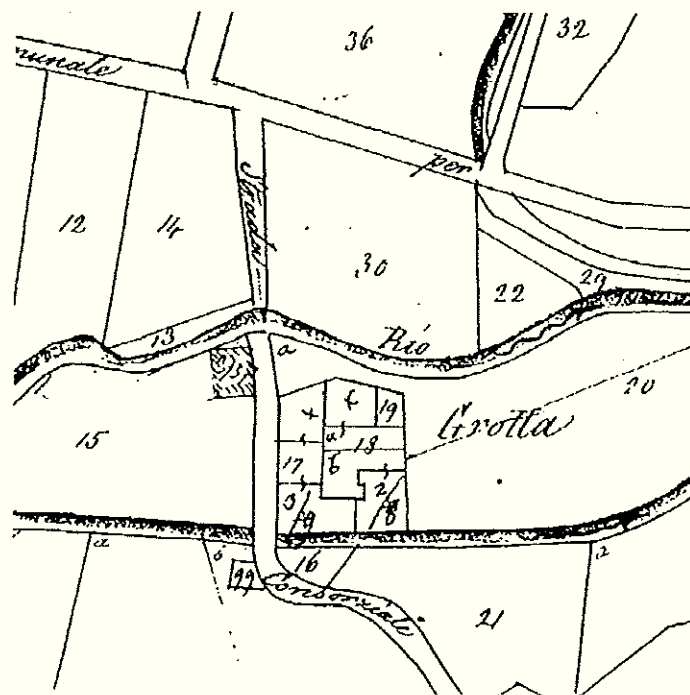


Figura 2 - Estratto mappa Catasto Austriaco (1852) - Comune di Ome fig. 11

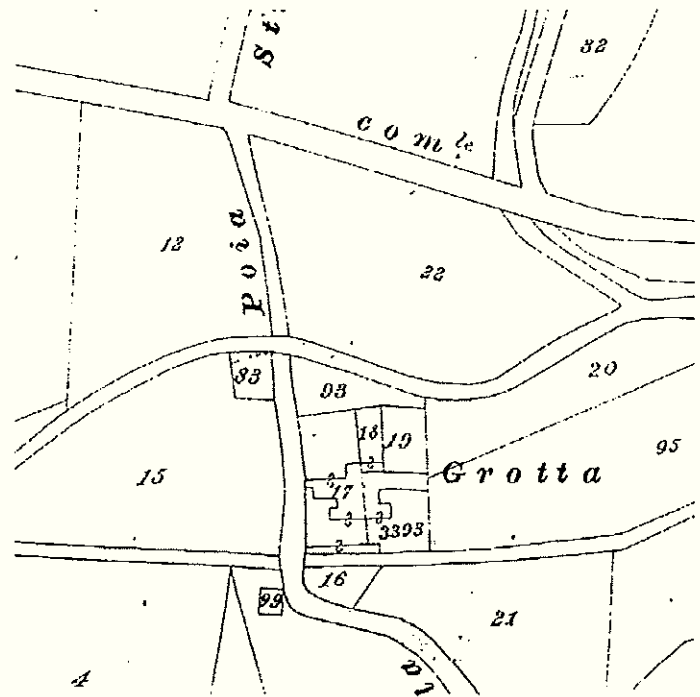


Figura 3 - Estratto mappa Catasto Regno d'Italia (1898) - Comune di Ome fig. 11

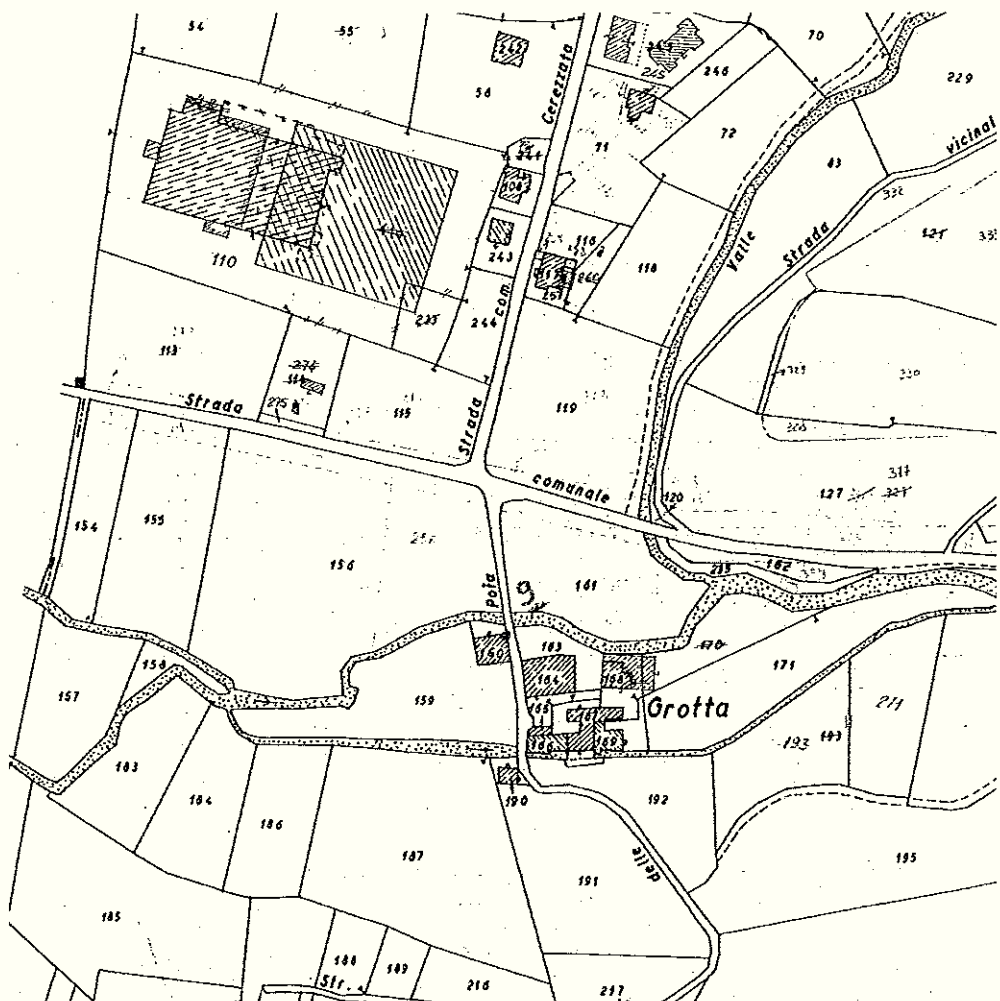


Figura 4 - Estratto mappa N.C.T.R. - Comune di Ome fig. 23

- Analisi architettonica e materica, stato di conservazione

Il fabbricato è collocato in corrispondenza dell'accesso al borgo, e ne costituisce l'ultimo ampliamento in ordine cronologico. La pianta è a base regolare approssimabile ad un rettangolo con una aggiunta di modeste dimensioni più recente sul lato occidentale.

L'edificio è articolato su tre livelli ed è caratterizzato dalla presenza di un loggiato all'ultimo piano sul lato meridionale.

La struttura è composta da tre celle murarie in pietra con orizzontamenti e copertura in legno. Nella parte est dell'edificio i solai in legno sono stati successivamente sostituiti da solette in putrelle e tavelloni di spessore minore dando luogo ad un leggero dislivello tra le due zone.

Le condizioni statiche delle murature portanti di tutto l'immobile appaiono ancora soddisfacenti anche se richiedono interventi localizzati di ricucitura e consolidamento.

Lo stato di conservazione degli orizzontamenti e della copertura in legno è invece decisamente compromesso: gli assiti sono fatiscenti, quasi tutti gli elementi delle orditure (travi e travetti) sono deteriorati in maniera irreversibile ed è possibile ipotizzare il recupero funzionale solo per alcuni elementi isolati.

Anche i solai in putrelle e tavelloni sono fortemente deformati e le tavelle mostrano segni di cedimento tali da rendere pericoloso l'accesso ai locali superiori.

Le facciate sono intonacate con intonaci originali al rustico, eccetto che una fascia intonacata al civile sul lato occidentale in corrispondenza dei locali aggiunti.

Lo stato di conservazione degli intonaci delle facciate è precario, con numerosi distacchi, lacune, rappezzi (anche cementizi), efflorescenze, ecc.

Tutti le aperture hanno i serramenti in pessimo stato di conservazione, con numerosi elementi disgregati o mancanti. Gli architravi in legno sono spesso scoperti dall'intonaco e presentano evidenti segni di deterioramento e cedimenti.

Le finestre del piano terreno sono prive di davanzale e chiuse da inferriate; ai piani superiori hanno davanzale in pietra di Sarnico e ante in legno (ormai fatiscenti o mancanti). Il portone di ingresso è stato sostituito da un telaio provvisorio con fogli di cellophane.

Al piano terreno si distinguono due zone con accessi indipendenti.

La porzione occidentale consiste in un unico ampio locale destinato a deposito agricolo il cui soffitto è costituito da un solaio in legno a vista con travetti ed assito in pessimo stato (legno con marcescenze) e staticamente non più recuperabili. Il pavimento è in battuto di cemento non omogeneo e le pareti hanno intonaco al rustico in pessimo stato di conservazione con numerosi rappezzi e danneggiamenti.

Nella porzione orientale, che costituisce l'abitazione rurale, i solai, in putrelle e tavelloni intonacati, presentano significativi segni di deformazione e le tavelle mostrano segni di possibile rottura fragile. Il soffitto delle stanze verso nord è già stato rinforzato con una putrella in acciaio.

Le pareti sono intonacate al civile e si notano diffuse fessurazioni, soprattutto nelle tramezze di più recente costruzione. I pavimenti sono in piastrelle in ceramica di scarso valore e pessimamente conservati.

L'accesso al piano primo avviene mediante una scala a rampa unica con struttura in cemento armato e gradini in pietra di Sarnico.

Come per il piano terra si possono individuare due zone con caratteristiche dei soffitti distinte: solaio in legno a vista per la parte ovest e in putrelle e tavelloni intonacati per la parte a est. Lo stato di conservazione è analogo a quelli sottostanti con situazione statica decisamente precaria.

Le pareti sono intonacate al civile in cattivo stato di conservazione con diffuse fessurazioni, distacchi e numerose patine di tinteggiatura ormai sfarinate.

I pavimenti sono in piastrelle di cemento liscio con numerose fessurazioni e lacune per la elevata

deformazione e flessibilità delle solette.

La scala prosegue fino al secondo piano, con i gradini della seconda rampa non rivestiti in pietra. L'accesso avviene nel loggiato, aperto verso sud, con tetto a vista, pareti intonacate al rustico e pavimento in battuto di cemento (la cartella superiore della soletta in putrellette e tavelloni) con diffuse fessurazioni ed evidenti segni di cedimento.

Sul lato nord si trovano due stanze con pavimento in battuto di cemento lisciato ad imitazione delle piastrelle, pareti intonacate al civile e controsoffitto in perline verniciate con vistosi problemi di umidità.

La parte ovest è un unico vano con tetto a vista e pavimento in cotto fortemente danneggiato. Le pareti in pietra presentano significative crepe in corrispondenza degli architravi delle finestre. Gli intonaci sono al rustico ed in cattivo stato. In questa zona non sono presenti infissi.

La copertura è in legno con travi circolari, travetti ed assito in pessimo stato di conservazione e non più recuperabili per funzioni statiche. Il manto di copertura è in coppi. Il pilastro centrale di sostegno della trave di colmo presenta fessure in corrispondenza dell'innesto sul muro.

I locali aggiunti sul lato ovest dell'edificio principale consistono in due piccoli vani in muratura con soletta di copertura in legno cui era stato aggiunto un locale superiore ora crollato o rimosso. Lo stato di conservazione e la situazione statica sono fatiscenti (al limite del crollo).

5. - PROGETTO

– Le scelte progettuali

Il progetto, in sintonia con gli obiettivi contenuti nel bando di cui alla misura 323, sotto-misura B, sarà diretto a salvaguardare le tipologie storiche di architettura rurale attraverso un intervento pilota, che sviluppandosi su un edificio di antica formazione (realizzato entro il XIX secolo), che costituisce testimonianza dell'economia rurale tradizionale, sarà orientato a salvaguardare gli elementi architettonici e ambientali tradizionali, riqualificare e valorizzare le caratteristiche costruttive, al fine di associarne il risanamento conservativo al recupero funzionale.

Il Piano Terra della Casa Gialla, che sarà completato funzionalmente con finiture, impianti e servizi, sarà destinato alla fruizione pubblica con finalità didattiche / dimostrative, quale testimonianza significativa della stratificazione storica, antropologica ed urbanistica del territorio, della storia delle popolazioni e delle comunità rurali, delle rispettive economie tradizionali e dell'evoluzione del paesaggio.

Ai piani superiori, in questa fase non sono state previste destinazioni, in quanto le finiture saranno completate solo al rustico, prive delle finiture e degli impianti interni.

In particolare il piano terra dell'edificio, sarà arredato con mobili e arredi dell'epoca del XIX secolo, utilizzando quanto disponibile dal lascito della Fondazione Malossi, in modo da ricreare anche all'interno, e non solo nelle finiture, l'ambiente rurale preesistente. A tal fine sarà coinvolta la Fondazione, attingendo dal magazzino esistente dove saranno valutate le soluzioni più idonee per ottenere il risultato atteso. Si potrà così ottenere un ambiente arredato completo di suppellettili, che contribuirà a far rivivere e rivitalizzare tutto l'ambiente.

Al piano terreno la sala di dimensioni maggiori, sul lato ovest dell'edificio, verrà destinata anche all'ospitalità delle scolaresche che vorranno visitare il Maglio, dove consumare degli spuntini, in un atmosfera tipica dell'ambiente rurale.

Nell'estremità settentrionale del salone sarà ricavato una piccola cucina completa delle attrezzature originali (cucina economica, madie, tavoli, lavelli ecc.). In prossimità dell'ingresso principale, sul

lato meridionale dell'edificio, saranno ricavati spazi adibiti con l'arredamento tipico delle stanze dell'epoca.

Il nuovo vano scala di accesso ai piani superiori viene ricavato nell'angolo nord-est dell'edificio, con possibilità di accesso indipendente dall'apertura già esistente lungo la via del Borgo.

Un corridoio centrale di distribuzione garantisce i collegamenti tra il salone, il vano scala, i servizi igienici (posti sul lato nord) e gli altri locali del riallestimento di un'abitazione rurale.

La soluzione distributiva così ottenuta consente l'utilizzo indipendente delle funzioni ospitate: in particolare è garantita la possibilità di separazione tra la zona al piano terreno sempre aperta al pubblico e i piani superiori che con questo intervento saranno completati solo al rustico e saranno completamente privi di finiture e impianti.

- L'intervento

E' previsto un intervento di restauro conservativo con particolare attenzione agli elementi di valenza architettonica per i quali sarà operato il recupero funzionale.

I prospetti esterni di tutto il complesso verranno riportati alla configurazione originale, mantenendo le aperture esistenti con la sola eliminazione o riconfigurazione di quelle evidentemente aggiunte o modificate in epoche successive.

Verrà mantenuto l'elemento caratterizzante della loggia nella sua configurazione attuale.

Saranno demoliti i locali esterni sul lato ovest del piano terreno che rappresentano un'incongrua aggiunta in epoca recente rispetto al corpo principale.

Verranno conservate tutte le murature portanti e mantenute le partizioni delle celle murarie principali.

A causa della precarietà statica e della impossibilità di un loro efficace recupero saranno sostituiti gli orizzontamenti con nuovi sempre in legno mantenendone immutate le caratteristiche geometriche e materiche.

I livelli dei solai intermedi, attualmente diversi tra la parte est e quella ovest, saranno uniformati mantenendo immutata la quota di estradosso della parte ovest (quella originale in legno), in modo da ripristinare la continuità originaria eliminando anche le barriere architettoniche.

La copertura sarà completamente ricostruita in legno tradizionale con travi a sezione circolare, travetti squadrati ed assito battentato, con nuova stratigrafia a "tetto ventilato" e lattoneria in rame; il manto in coppi avrà la parte superiore a vista con i coppi di recupero esistenti.

Il nuovo vano scala sarà l'unico elemento in cemento armato e i gradini saranno rivestiti in pietra di Sarnico.

Si procederà ove possibile al ripristino degli intonaci esistenti e al completamento delle lacune con nuovi intonaci a base di calce naturale.

I serramenti, non più recuperabili, saranno sostituiti con nuovi in legno di disegno simile agli esistenti.

Le finiture saranno conformi all'aspetto originale con solai e copertura in legno a vista, pavimenti in cotto naturale (ove possibile di recupero), tinteggiature in latte di calce.

Al piano terreno saranno realizzati vespai areati isolati da terra.

Verranno migliorate le prestazioni energetiche ed il confort abitativo dell'edificio tramite la realizzazione di una controparete interna con isolamento in intercapedine, la coibentazione della copertura e la scelta di serramenti energeticamente efficienti.

Nel corso delle opere di restauro verranno inoltre attuati una serie di interventi non invasivi (connettori, tirature, ricuciture murarie, cordoli di sommità, ecc.) atti a garantire il "miglioramento strutturale" richiesto dalla normativa vigente.

L'impiantistica sarà di tipo civile tradizionale.

La generazione di calore per riscaldamento sarà effettuata per mezzo di un sistema a pompa di calore. Tale soluzione impiantistica consentirà l'utilizzo dell'energia elettrica prodotta dal sistema

fotovoltaico, quindi da fonti rinnovabili, realizzato nel corso del mese di dicembre 2012 dal comune di Ome, e posto sul Palazzetto dello Sport. La potenza dell'impianto di poco inferiore a 100 kWh, consentirà, attraverso lo scambio energetico denominato "scambio altrove" di utilizzare l'energia elettrica prodotta dalla fonte rinnovabile per l'alimentazione delle apparecchiature e impianti collocati nel contesto del territorio comunale, purchè appartenenti al Comune, come nel caso in specie. L'energia elettrica sarà l'alimentazione anche dello scada acqua ad accumulo da utilizzare per gli usi igienico sanitari. Il raffrescamento e il controllo dell'umidità interna, sarà garantito sempre dal sistema a pompa di calore, già previsto per il riscaldamento. I terminali di emissione saranno fan-coils a mobiletto collocati nei vari locali, in posizione defilata e architettonicamente più adatta.

L'impianto elettrico sarà del tipo tradizionale sottotraccia.

I tracciati dei nuovi impianti verranno posizionati nei nuovi sottofondi dei pavimenti con tracce murarie minime limitate alle risalite ove necessarie.

Si prevede anche la sistemazione dello spazio antistante l'edificio verso sud e verso ovest con posa di una pavimentazione di misto naturale di ghiaia di tipo "autocompattante".

Sarà sistemata a verde l'area lungo l'argine del corso d'acqua e posizionato un parapetto spondale in legno.

6. - GESTIONE

- Piano di conservazione programmata dell'edificio

Il precedente intervento di restauro attuato nel Borgo nell'edificio B "Ex casa di Andrea" ora destinato alla sede "museale Pietro Malossi", che ha ottenuto il riconoscimento di "raccolta museale", con l'approvazione da parte della Regione Lombardia della deliberazione n° 10947 in data 30.12.2009, ha aderito alla fase sperimentale del programma di manutenzione dell'immobile SIRCoP, predisposto dai tecnici della Regione Lombardia in collaborazione col Politecnico di Milano.

Il tutto è rientrato nell'ambito di un progetto che la Regione Lombardia ha cofinanziato a fronte di una convenzione sottoscritta tra Comune e Regione che ha previsto l'applicazione sperimentale delle procedure di Conservazione Programmata mediante la redazione del programma di manutenzione con le modalità SIRCoP.

In tale occasione gli uffici regionali hanno fornito la copia del programma e guidato alla sua messa in opera e applicazione durante le fasi lavorative e successive.

Al termine della opere è stato redatto il programma di conservazione che l'Amministrazione utilizza per gli interventi manutentivi e di ristrutturazione futuri.

Anche per l'edificio A "Casa Gialla" sarà applicata la procedura di Conservazione Programmata mediante la redazione del programma di manutenzione con le modalità SIRCoP.

Ciò nell'ottica di ottimizzare e uniformare gli interventi di gestione del patrimonio Comunale mediante l'utilizzo di strumenti innovativi e fortemente automatizzati.

- Programma organizzativo

Tutta l'attività del Borgo sarà gestita in sinergia tra Amministrazione Comunale, Sistema Museale della Valle Trompia e Fondazione Pietro Malossi, e l'Associazione culturale "Il Borgo del Maglio". Per le modalità organizzative si rimanda alla specifica convenzione allegata alla domanda di finanziamento.

QUADRO ECONOMICO - PROGETTO 1° lotto
RESTAURO E RISANAMENTO "CASA GIALLA" - EDIFICIO "A"

a) lavori del 1° lotto		314 978,67	
	totale lavori = €	314 978,67	
	importo totale stimato dei lavori = €	⇒	314 978,67
c) oneri per la sicurezza (D.L.gs 81/2008)			
da computo metrico	€	6 200,00	
	importo totale oneri della sicurezza = €	6 200,00	6 200,00
	importo totale dei lavori a base d'appalto = €	321 178,67	
d) somme a disposizione dell'Amministrazione			
IVA 10 % sui lavori	€	32 117,87	
Sp. Tecniche progettazione e D.L. e Coord. Sicurezza	€	32 117,87	
Inarcassa 4% e IVA al 21%		8 299,26	
Incentivo art. 92 co) 5 D.L.gs 163 del 2006	€	2 589,43	
spese per istruttoria Soprintendenza e quota Autorità Vigilanza	€	350,00	
spese formazione e sensibilizzazione pubblico interventi finanziati dal FEASR	€	200,00	
spese tecniche per gli specialisti a supporto della progettazione - certificazione energetica	€	300,00	
Inarcassa 4% e IVA al 21%	€	77,52	
spese per la costituzione delle polizze fidejussione	€	770,00	
spese per la redazione del Piano di gestione, promozione, informazione dell'intervento effettuato e del Piano di manutenzione	€	2 000,00	
imprevisti e arrotondam.	€	19,39	
	totale delle somme a disposizione = €	78 821,33	78 821,33
	costo totale dell'intervento = €	400 000,00	400 000,00

21 dicembre 2012

Il Tecnico
 Ing. Giovanni Fiori

